

**COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO**

*PROVINCIA DI PADOVA*

*RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA*

**AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE  
ARTIGIANALE AI SENSI DELL'ART.4 DELLA L.R.55/2012**

**COMMITTENTE**

**Boschello Fedele S.r.l.**

VIA COGNARO,1  
35010 VIGONZA (PD)

**IL PROGETTISTA**

**Arch. Antenore Quaglio**

Net Project S.r.l.  
PIAZZA MODIN, 12  
35129 PADOVA

**ELABORATO DESCRITTIVOAGGIORNATO SECONDO LE INDICAZIONI DELL'UFFICIO TECNICO – NOTA  
DEL 30/07/2021**

Novembre, 2021



**Sommario**

PREMESSA..... 4

DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' E MOTIVAZIONI AZIENDALI GIUSTIFICATIVE DELL'INTERVENTO ..... 4

INTERFERENZE CON LA VIABILITA' PRINCIPALE ..... 5

DATI CATASTALI..... 6

INQUADRAMENTO URBANISTICO ..... 6

STATO DI FATTO ..... 6

PROGETTO ..... 7

VARIANTE URBANISTICA ..... 9

SISTEMAZIONI ESTERNE..... 9

INTEGRAZIONI .....10

## PREMESSA

**A seguito della Conferenza dei Servizi istruttoria del 04/08/2021 nella presente relazione tecnica illustrativa si intendono sviluppare ed completare gli argomenti integrativi richiesti dalle Amministrazioni interessate.**

L'azienda Boschello Fedele S.r.l. si caratterizza come realtà altamente specializzata nella lavorazione meccanica di semilavorati plastici rivolta a settori di nicchia.

Considerati i risultati raggiunti, che hanno permesso di dotare l'Azienda di un parco macchine capace di realizzare qualsiasi tipo di lavorazione, di mantenere la flessibilità che la contraddistingue, di consentire di essere presente nel mercato con professionalità e competenza, la proprietà ha deciso di ampliare l'attività trasferendosi nell'immobile a destinazione artigianale sito in via Roma n.86 nel Comune di Villanova di Camposampiero.

L'edificio, nel 2019, è stato oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione interna concesso dal Comune di Villanova con l'Autorizzazione Paesaggistica PUE/2019/00230 del 07/11/2019 e SCIA 56/2019.

L'intervento elaborato avrà per oggetto l'ampliamento dell'edificio artigianale ai sensi dell'art.4 della L.R.55/2012; l'area perimetrata sulle esigenze dell'attività artigianale avrà una superficie di 5.005,78 mq; rispetto alla situazione attuale, detratta l'area di pertinenza del fabbricato residenziale, l'aumento della superficie fondiaria destinata all'attività artigianale è di 2.345,91 mq.

Contestualmente alla presentazione del progetto attraverso lo Sportello Unico verranno richieste l'autorizzazione paesaggistica in quanto l'immobile ricade all'interno dell'area tutelata dell'Agrocenturiato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" parte III°, art. 142 comma 1 lett. m), l'autorizzazione da parte della Provincia di Padova per la realizzazione del nuovo accesso carraio.

## DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' E MOTIVAZIONI AZIENDALI GIUSTIFICATIVE DELL'INTERVENTO

La Boschello Fedele S.r.l. è stata fondata nel 1993; l'azienda è altamente specializzata nella trasformazione meccanica di semilavorati plastici.

I settori e i campi di applicazione dei prodotti sono molteplici e diversificati, dalla movimentazione alla robotica industriale, dall'antifortunistica per macchine utensili ai macchinari dell'industria tessile, calzaturiera, alimentare e nautica, dal confezionamento all'imbottigliamento di prodotti alimentari e non, dalle forniture alberghiere di attrezzature per alimenti ad elementi elettromeccanici industriali o civili, dall'impiantistica per l'industria chimica, alla depurazione delle acque e il trattamento dei metalli, dai componenti per l'industria farmaceutica e grafica all'arredamento d'interni.

Le principali lavorazioni eseguite sono la tornitura, la fresatura, la pantografatura e la dentatura CN, la piegatura a caldo, la saldatura e la lucidatura.

Attualmente la sede produttiva, sita nel Comune di Vigonza in via Cognaro n.1, occupa una superficie di circa 200 mq ed è giunta alla saturazione degli spazi. La struttura edilizia non permette ulteriori ampliamenti in quanto la Boschello Fedele S.r.l. non dispone di proprietà limitrofe che possano essere utilizzate a tale scopo.

L'azienda ha individuato come luogo dove poter ampliare la propria struttura e linea produttiva nell'immobile oggetto di intervento. Le motivazioni principali possono essere riassunte come di seguito:

1. Impossibilità di ampliare la sede attuale;
2. Aumento della richiesta delle lavorazioni;
3. Necessità di integrare nuovi macchinari;
4. Necessità di assumere nuovo personale;
5. Adeguare l'attività alle norme di sicurezza negli ambienti di lavoro;
6. Disponibilità delle aree;
7. Maggiore visibilità dell'azienda;
8. Miglioramento della logistica.

Ad oggi il personale occupato dall'azienda è di 12 unità di cui 2 amministrative; per poter continuare a produrre con tempistiche molto ristrette, che hanno da sempre contraddistinto la Boschello Fedele S.r.l., si ritiene necessario l'aumento del personale specializzato di almeno 5 unità. La risposta alle esigenze dell'azienda è sicuramente l'immobile oggetto di intervento in quanto offre la possibilità di ampliare gli spazi destinati alla produzione, alla dislocazione dei macchinari secondo il ciclo produttivo, isolare le apparecchiature più rumorose, maggiori comfort lavorativi, maggiori spazi esterni per la ricezione e la spedizione del materiale utilizzato e dei prodotti, individuazione delle aree a parcheggio e indiscutibilmente la possibilità di aumentare la sicurezza negli ambienti di lavoro.

#### **INTERFERENZE CON LA VIABILITA' PRINCIPALE**

L'impatto dell'insediamento dell'attività sulla rete stradale esistente è da considerarsi modesta o equivalente a quella precedentemente svolta all'interno dell'edificio artigianale.

La forza lavoro è compresa tra le 12 (attuale) e le 17 (future) unità che svolgono l'attività nelle fasce orarie 8.00/12.00 – 13.30/17.30.

La ricezione dei materiali con i mezzi di trasporto più grandi, autocarri a 3 assi, avviene due volte al mese mentre dalle due alle quattro volte al giorno vengono ricevute e/o spedite le merci con veicoli furgonati con capacità di carico massima di 2,2 t.

L'aumento della produzione stimata modifica sensibilmente l'aumento del traffico veicolare che non altera sostanzialmente quello già presente lungo la S.P.88 - via Roma.

## DATI CATASTALI

Proprietà: Boschello Fedele S.r.l.

Ubicazione: via Roma n.86 – Villanova di Camposampiero

N.C.T. : foglio 4 mappale 42

N.C.E.U.: foglio 4 mappale 42 sub 12

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

P.A.T.: sottoinsieme G

A.T.O. con contesto prevalentemente agricolo

AG1 pianura centuriata (art.101 N.T.)

P.I: zona E agricola (art.89 N.T.A.)

Il fabbricato a destinazione artigianale era inserito all'interno di una scheda , la n.36, della L.R.11/87, come riportato nell'estratto di PRG (Tav.AR01) il cui perimetro comprendeva anche l'edificio residenziale ed aveva una superficie di 3.817,38 mq.

Il progetto prevede di ampliare il fabbricato a destinazione artigianale ai sensi dell'art.4 della L.R.55/2012, adattando l'area allo sviluppo planimetrico dell'edificio per una superficie totale di 5.005,78 mq (di cui 2.345,91 in trasformazione da sottozona E3 a zona D).

Si prevede di separare l'area residenziale da quella artigianale scorporandola, quindi, dal conteggio della nuova perimetrazione come riportato nella tabella seguente evidenziando che la superficie artigianale in ampliamento risulta essere di mq 1.188,40

DETERMINAZIONE SUPERFICIE IN VARIANTE AL P.I.	
A - Superficie fondiaria ex scheda n.36	3.817,38
B - Superficie fondiaria di progetto	5.005,78
C - Superficie fondiaria in variante (da sottozona E3 a zona D)	2.345,91
D - Superficie fondiaria da scorporare (proprietà Fassina)	1 157,51
E - Superficie fondiaria artigianale in ampliamento	1.188,40

## STATO DI FATTO

L'immobile oggetto di intervento è un capannone ad uso artigianale con uffici, costruito in aderenza ad un fabbricato residenziale, il tutto insieme ad un cortile di pertinenza e ad un contiguo terreno a destinazione agricola.

Il fabbricato è sorretto da una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato, pilastri, architravi e travi di copertura; il tamponamento è costituito da elementi in laterizio intonacati; i serramenti sono in alluminio e vetro con porzioni fisse ed apribili; la copertura è formata da travi ad "Y" collegate

da pannelli sandwich coibentati ondulati e da pannelli sandwich coibentati retti per la parte a doppia falda.

Il pavimento dell'area produttiva è di tipo industriale, uffici e servizi igienici sono rifiniti con elementi ceramici.

Le finiture dell'immobile, intonaci, tinteggiature e serramenti risultano in ottimo stato considerato il recente intervento di ristrutturazione.

L'area esterna, tra l'accesso carraio ed l'edificio è pavimentata con ghiaio, intorno al fabbricato la pavimentazione è del tipo industriale.

## **PROGETTO**

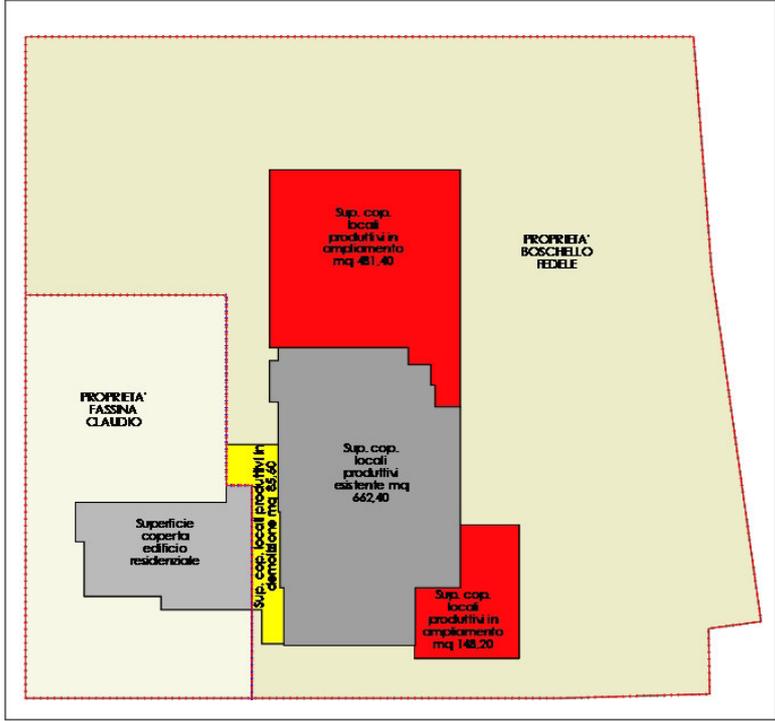
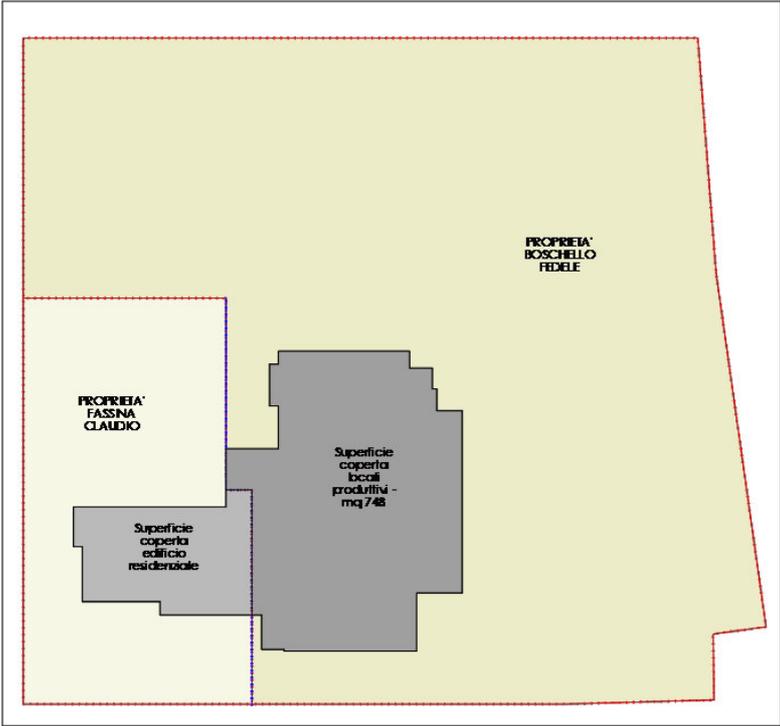
Il primo intervento da realizzare dovrà essere la demolizione di una porzione del fabbricato residenziale per staccarlo da quello artigianale; successivamente la distanza tra i due corpi di fabbrica sarà maggiore o uguale a 5 m; tra le due pareti prospicienti non saranno presenti fori di porte e finestre. L'area creatasi tra le due strutture verrà separata da una recinzione che individuerà anche il confine di proprietà tra l'edificio a destinazione residenziale e l'area esterna annessa di proprietà del sig. Claudio Fassina e l'area artigianale ed il fabbricato di proprietà della Boschello S.r.l.. Come richiesto nella Conferenza dei Servizi Istruttoria dal delegato dell'AULSS n.6 "Euganea" lungo la recinzione prospiciente l'edificio residenziale verrà installata una barriera antirumore.

Seguendo le necessità produttive dell'azienda il secondo intervento riguarderà l'ampliamento del fabbricato ad est; mediante la realizzazione di una struttura portante in acciaio ed il tamponamento della stessa con pannelli sandwich coibentati verrà creato lo spazio per il posizionamento dei macchinari destinati al taglio delle materie plastiche. La nuova area di 145 mq circa avrà altezza interna pari a 5,20 m. L'illuminazione e l'aerazione del locale sarà garantito dalle finestre a nastro poste lungo il prospetto est. Al fine di uniformare l'aspetto di finitura esterna i tamponamenti verranno rivestiti con pannelli tipo "aquapanel" e tinteggiati con i colori ed i toni dell'ampliamento principale.

L'intervento di maggior impatto dal punto di vista ambientale è l'ampliamento a nord delle dimensioni di 27,5 m di lunghezza e 22,0 m di larghezza, l'altezza massima sarà di 8 m.; i nuovi spazi saranno destinati in parte per l'area amministrativa ed in parte per la produzione.

L'edificio verrà realizzato con una struttura prefabbricata, la copertura a due falde servirà a garantire un migliore inserimento nell'area circostante, lungo le pareti perimetrali verranno inserite dei serramenti che si svilupperanno in altezza; le suddivisioni interne saranno realizzate con pareti in cartongesso; l'area amministrativa si svilupperà su due piani.

Ulteriori lavorazioni riguarderanno la schermatura delle travi ad Y del fabbricato esistente al fine di rendere più omogenei i prospetti.



## VARIANTE URBANISTICA

L'aspetto di variante in contrasto alla normativa urbanistica del Comune di Villanova di Camposampiero può essere riassunta nei dati di seguito riportati:

1. Trasformazione dell'area agricola E in zona territoriale D mq 2.346,00 come descritto nel capitolo **INQUADRAMENTO URBANISTICO**;
2. Limite della fascia di rispetto stradale ridotto a 28 m rispetto ai 30 m riportati negli elaborati grafici del Piano degli Interventi vigente.

## SISTEMAZIONI ESTERNE

### *Mitigazione ambientale (AR03)*

I temi principali delle sistemazioni esterne saranno la realizzazione di un adeguato mascheramento dell'edificio lungo i quattro lati al fine di ridurre l'impatto visivo; lungo le recinzioni, ad integrazione di quella già esistente, verrà piantumata una siepe sempreverde (*Laurus cerasus*); allo stesso modo saranno messi a dimora filari di alberi (lato nord e lato est e sud) tipo pioppo bianco e carpino bianco; in particolare lungo il lato est, dove si estende il territorio agricolo, verranno piantati due filari di alberi che andranno ad integrare le piantumazioni spontanee cresciute lungo l'argine del fossato esistente; lungo il lato ovest che corre parallelo alla strada provinciale le alberature verranno piantumate sparse all'interno dell'area verde.

Le aree verdi, quantificate in 1806 mq, pari al 36% della superficie fondiaria, saranno distribuite lungo il perimetro dell'area artigianale.

### *Recinzioni (AR02)*

Si premette che parte delle recinzioni risultano esistenti e si ritiene consono dal punto di vista ambientale utilizzare le stesse tipologie.

L'area oggetto di intervento confina a nord e sud con del terreno agricolo frammentato dalla presenza di agglomerati edilizi recintati, ad ovest con la S.P.88, ad est con distese di terreni agricoli.

Le tipologie di recinzione sono tre ed avranno altezza massima pari a 150 cm:

1. Lato ovest – muratura di altezza 50 cm e inferriata metallica della tipologia esistente di altezza 100 cm con l'inserimento del cancello carrai;
2. Lato nord e sud: muro di altezza 50 cm e recinzione con rete metallica plastificata verde su stanti in metallo di altezza 100 cm;
3. Lato est: recinzione con rete metallica plastificata verde su stanti in metallo di altezza 150 cm.

### *Nuovo accesso carrai (AR11)*

L'ingresso all'immobile, futura sede della Boschello Fedele S.r.l., attualmente avviene dal ponte carrai che a seguito della divisione della proprietà sarà di uso esclusivo del sig. Claudio Fassina.

Si è previsto, a livello progettuale, la realizzazione di un nuovo ponte carrai di larghezza di m.12 per garantire una agevole manovra per i mezzi di dimensioni più grandi, a tal fine è stato previsto

che il primo cancello automatico, ovvero quello più prossimo alla viabilità provinciale, rimanga sempre aperto nelle ore lavorative in modo che i mezzi possano accedere alla proprietà senza creare ostacoli lungo la strada principale.

Premesso che l'intervento ricade all'interno del centro abitato, il nuovo accesso sarà posto a circa m 21 da quello precedente; l'intervento prevede il tombinamento del fosso con un tubo in cls Ø80 cm, ai lati del ponte verranno erette due spallette in calcestruzzo adeguatamente armato; successivamente al reinterro con materiale arido sarà realizzata una soletta in calcestruzzo di 20 cm di spessore.

#### *Parcheggi*

La superficie destinata ai parcheggi sarà di circa 600 m<sup>2</sup>, verranno distribuiti all'ingresso, principalmente destinato agli esterni, lungo il lato nord ed il lato ovest. E' prevista la realizzazione di un posto auto per persone con disabilità ed un posto per le auto elettriche comprensivo di torretta per la ricarica.

#### *Pavimentazioni*

L'area destinata alla viabilità dei mezzi sarà pavimentata in calcestruzzo, dalla zona di accesso, all'area di movimentazione dei prodotti fino alla fascia che separa il fabbricato artigianale da quello residenziale. Le aree a parcheggio, esclusa quella riservata alle persone con disabilità, verranno realizzate con la posa di un grigliato plastico per il successivo inerbimento. Il resto del lotto sarà destinato a verde.

#### *Fognature*

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque metroriche si rimanda alla "Relazione Idraulica " ed alle tavole progettuali IDR01 e IDR02.

### **INTEGRAZIONI**

In riferimento al verbale della Conferenza dei Servizi Istruttoria e delle richieste di integrazioni da parte delle Amministrazioni interessate si specifica e riassume quanto segue:

- A. Provincia di Padova – Servizio Viabilità: nulla osta ottenuto senza prescrizioni;
- B. Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio: parere favorevole con prescrizioni ottemperate nell'elaborato grafico AR02 e nell'aggiornamento della relazione tecnico illustrativa;
- C. Acque Risorgive Consorzio di Bonifica: prescrizioni ottemperate con il pagamento di €300,00 per le spese di istruttoria e con l'aggiornamento della relazione tecnica generale e degli elaborati grafici IDR01 e IDR02;
- D. AULSS n.6 "Euganea": prescrizioni ottemperate negli elaborati grafici AR02 ( piantumazione siepi ed essenze arboree autoctone – barriera antirumore), AR14 piano di viabilità aziendale, AR13 sistema di accesso e transito in sicurezza sulla copertura, valutazione previsionale di impatto acustico;

E. Comune di Villanova di Camposampiero: per quanto riguarda il procedimento paesaggistico si ritiene conforme a quanto riportato nel parere favorevole della Soprintendenza (punto B), si specifica che nell'elaborato grafico AR01 è stato inserito l'estratto del P.I. con l'inserimento del fabbricato di progetto (rif.2), è stato aggiornato l'elaborato AR10 per l'integrazione dei particolari costruttivi (rif.3), nella tavola AR02 sono stati inseriti i particolari delle recinzioni (rif.4) ed è stata eliminata la collinetta posta nell'area est (rif.5).

Per quanto riguarda il procedimento urbanistico-edilizio è stata aggiornata ed integrata la relazione tecnico-illustrativa (rif.6), è stato inserito e quotato nella tavola AR02 il limite della fascia di rispetto stradale (rif.7), nella tavola AR10 è riportata la modifica della finitura esterna dell'ampliamento sud-est (rif.8), nella tavola AR01 è stata integrata la tabella delle superfici e dei volumi (rif.9), recinzioni v.di procedimento paesaggistico (rif.10), valutazione impatto acustico v.di punto 4 (rif.11), Consorzio di Bonifica v.di punto 3 (rif.12), nella tavola AR02 è stata inserita la griglia di captazione delle acque superficiali (rif.13), nella tavola AR02 è riportato che il cancello rimarrà aperto nell'orario lavorativo (rif.14), ricarica dei veicoli elettrici AR02 (rif.15).